

Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y Sociedades que componen el Grupo Cleop

Informe de Gestión Intermedio
al 31 de diciembre de 2013

Introducción

Al igual que en el ejercicio 2012, durante este ejercicio, el Grupo Cleop ha continuado acusando la adversa coyuntura económica existente en España y, muy especialmente, la difícil situación financiera por la que atraviesa la Sociedad dominante que se vio obligada a solicitar concurso voluntario de acreedores el pasado 12 de junio de 2012.

La actual crisis ha afectado muy especialmente al sector de obra pública, con un menor volumen de obras licitadas, ajuste de anualidades presupuestarias que ha supuesto el retraso en la ejecución de obras ya adjudicadas y grandes dificultades en encontrar la financiación necesaria para algunos de los proyectos constructivos.

El Consejo de Administración de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. (Cleop) aprobó por unanimidad, el pasado 27 de Enero, la Propuesta de Convenio de Acreedores de la Compañía, así como el Plan de Viabilidad y Plan de Pagos que la acompañan. El Convenio contempla dos posibilidades de pago de los créditos ordinarios:

- a) Propuesta base. Capitalización del crédito, previa quita del 50%, mediante adjudicación de acciones de la Compañía.
- b) Propuesta alternativa: Quita del 50%, con abono del resto en efectivo, sin devengo de intereses a lo largo de siete años, incluidos dos de carencia.

Los acreedores podrán optar por cualquier de las dos propuestas, así como escoger las dos alternativas parcialmente para el cobro de su crédito.

El Plan de Viabilidad se fundamenta en las siguientes hipótesis:

- a) Una previsión creciente de la actividad de construcción para los 7 años siguientes, que va desde los 20 millones del primer año hasta los 50 millones de euros anuales del año siete, cifra que está previsto se mantenga hasta el ejercicio décimo. Estas facturaciones son alcanzables teniendo en cuenta que el importe de la cifra de negocios en ejercicios anteriores ha sido superior y el Grupo cuenta con potencial y experiencia suficientes.
- b) Recuperación parcial de la inversión realizada en las Sociedades filiales.
- c) La desinversión de determinados activos, básicamente aquellos asociados a deuda privilegiada con entidades financieras.
- d) La suscripción de acuerdos de refinanciación y aplazamiento de pago de los créditos privilegiados.

El Juzgado de lo Mercantil número 3, mediante auto de fecha 29 de enero, declaró la finalización de la fase común del concurso y convocó la Junta de Acreedores el próximo día 7 de abril.

La Administración Concursal consideran prudente el Convenio propuesto en su escrito de evaluación de fecha 19 de febrero de 2014, por cuanto la capitalización no requiere desembolso de efectivo y el pago en siete años resulta asumible; también expresa que las hipótesis sobre las que se fundamenta el Plan de Viabilidad presentan el ámbito de incertidumbre propio de su carácter de futuro y de la situación económica actual.

Después de realizar un análisis del activo y pasivo de la Sociedad, en el Informe General de 14 de diciembre de 2012, la Administración Concursal de Cleop incluye un resumen de la situación patrimonial con un superávit de 39.430 miles de euros. Tal y como se indica en el Plan de Viabilidad, considerando los pasivos reflejados en los Textos Definitivos presentados por la Administración Concursal, dicho superávit patrimonial pasa a ser de 38.884 miles de euros. Estas magnitudes

fundamentan el punto de partida del Plan de Viabilidad aprobado y se corresponden, con algunas diferencias no significativas, con los Estados Financieros del cierre de este ejercicio 2013.

En el ejercicio 2013, según datos facilitados por SEOPAN, la licitación de obra pública del conjunto de las distintas Administraciones del Estado se redujo en un 22%. El descenso de la licitación de obra pública en la Comunidad Valenciana ha sido todavía mayor, alcanzando una disminución del 56% respecto al ejercicio anterior, con una disminución acumulada desde el 2010 del 65% tanto en el ámbito autonómico como estatal. Los datos anteriores ponen de manifiesto el acierto de la política de internacionalización de la actividad constructora desarrollada por la empresa en los últimos años.

Durante el ejercicio 2013, las distintas líneas de negocio del Grupo han alcanzado una cifra de negocios consolidada de 41.793 miles de euros (53.621 miles de euros en 2012). La caída de la actividad constructora ha hecho que la cifra de negocios del resto de actividades desarrolladas por el Grupo aporten casi el 80% del total. La buena evolución de estas actividades en 2013 ha compensado parcialmente la fuerte caída del mercado de la construcción español.

A pesar de la disminución de la cifra de negocios que se ha producido en este ejercicio, las pérdidas de explotación del Grupo se han reducido en un 60% con respecto a las del ejercicio anterior, como consecuencia de la mejora de los márgenes en las actividades de diversificación y la política de reducción de costes y de estructura que está llevando a cabo el Grupo. La mejora de los resultados de explotación del ejercicio se ha producido a pesar de la necesidad de registrar determinados gastos no recurrentes significativos, tales como gastos de indemnización de personal, deterioro de existencias inmobiliarias y otros quebrantos y gastos incurridos como consecuencia de la situación financiera y concursal, sin los cuales, Grupo Cleop presenta un Ebitda positivo.

Los gastos financieros han disminuido en este ejercicio, fundamentalmente como consecuencia del acuerdo de refinanciación en condiciones ventajosas alcanzado con una entidad financiera.

De acuerdo con la interpretación del ICAC sobre el tratamiento contable de los intereses financieros de la deuda concursal, la Sociedad ha registrado los intereses devengados desde la fecha del auto del Concurso de Acreedores hasta el 31 de diciembre de 2013. A efectos de presentación, el importe devengado de dichos intereses en el ejercicio 2012, se ha incluido en la cuenta de resultados que se presenta del mismo con el fin de que la información sea comparable. No obstante, previsiblemente, el citado importe será revertido en el momento sea aprobado el Convenio de Acreedores, dado que la propuesta de Convenio no contempla su pago.

El Resultado atribuido a la Sociedad dominante en el ejercicio 2013 ha sido negativo por importe de 9.055 miles/euros (pérdidas por importe de 13.462 miles/euros en 2012).

A nivel individual, la Sociedad ha obtenido durante el ejercicio 2013 un importe neto de la cifra de negocios de 11.043 miles/euros y un resultado neto negativo de 2.580 miles de euros (13.231 miles/euros, y 4.004 miles/euros de resultado neto negativo, respectivamente en 2012).

A continuación se detalla la evolución de cada uno de los sectores de actividad del Grupo.

- Construcción

La cifra de negocios del segmento de construcción ha ascendido en el ejercicio 2013 a 9.741 miles/euros (11.767 miles/euros en 2012), lo que supone el 23,31% de la cifra total consolidada del Grupo (21,9% en 2012). El descenso de los ingresos de este ejercicio es consecuencia de la difícil situación financiera en la que se encuentra la Sociedad dominante y del deterioro del mercado de obra pública en España.

El Grupo pretende continuar con la reorientación de su negocio constructor hacia el área internacional donde existen mayores expectativas de crecimiento. En la cifra de negocios del ejercicio 2013 se incluyen 4.331 miles/euros de producción internacional, lo que representa el 44,5% del total. El Grupo tiene previsto desarrollar su actividad constructora internacional a través de su empresa filial Globalcleop, S.A.U.

Por otra parte, el negocio desarrollado por el Grupo mediante Uniones Temporales de Empresas no se ha visto afectado por la situación financiera de la Sociedad dominante, si bien está acusando el deterioro del mercado de obra pública en España.

La cartera de obras a 31 de diciembre 2013 asciende a 23.960 miles/euros (46.155 miles/euros a 31 de diciembre de 2012), de los cuales, 11.189 miles/euros corresponden a cartera internacional.

La totalidad de la cartera corresponde a Administraciones Públicas.

Gestión y explotación de servicios geriátricos

La cifra total de negocio del segmento de gestión y explotación de servicios geriátricos en el año 2013 ha sido de 21.952 miles/euros (21.517 miles/euros en 2012), lo que representa el 52,52% de la cifra total consolidada del Grupo (40,1% en 2012) y un incremento del 2% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este crecimiento es consecuencia del aumento de los niveles de ocupación de los centros gestionados por el Grupo, cuya evolución se espera que continúe siendo positiva en el presente ejercicio.

En la actualidad el Grupo gestiona 13 centros, 1.110 plazas residenciales, 245 plazas de centro de día y 180 de asistencia a domicilio.

- Servicio de retirada de vehículos

El volumen de ventas de los Servicios de retirada de vehículos en 2013 ha sido de 8.600 miles/euros (9.882 miles de euros en 2012), lo que representa el 20,6% de la cifra total consolidada del Grupo (18,4% en 2012). El descenso de la cifra de ingresos es consecuencia de la menor actividad derivada de la actual crisis económica.

En la actualidad el Grupo gestiona las concesiones públicas de los servicios de retirada de vehículos de los Ayuntamientos de Valencia, Bilbao, Murcia, Alcira y Torrevieja, junto con la concesión del aeropuerto de Bilbao. A fecha de este informe, el Grupo se encuentra en fase de licitación al nuevo concurso público de la grúa de la ciudad de Valencia.

- Inmobiliario

El volumen de negocios del segmento de actividad inmobiliaria en 2013 ha sido de 141 miles euros, lo que supone un 0,34% de la cifra total de ventas consolidada del Grupo (16,8% en 2012).

A 31 de diciembre de 2013 Inmocleop, S.A.U. mantiene una cartera de viviendas terminadas pendiente de venta de únicamente 48 unidades, todas ellas terminadas y con su correspondiente cédula de primera ocupación. De la cifra anterior, un total de 35 unidades corresponden a la promoción de VPP en el término de Xàtiva (Valencia) y las restantes 13 viviendas, corresponden a la promoción "Residencial Aixara", en el término municipal de Náquera (Valencia).

El plan de negocios de la Compañía prevé la desinversión de activos no estratégicos, entre los que destacan los inmuebles, con la finalidad de reducir su endeudamiento y generar caja. En la actualidad, la Compañía se encuentra en negociaciones avanzadas de venta de alguno de sus activos inmobiliarios, siendo previsible su venta en los próximos meses.

El Grupo tiene constituida al 31 de diciembre de 2013 una provisión por deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe de 5.118 miles de euros.

- Data Center

La cifra de negocios de la actividad de Data Center desarrollada por el Grupo ha ascendido en 2013 a 1.359 miles/euros (1.449 miles/euros en 2012). El plan de negocios de la Compañía también prevé la desinversión de este activo.

Evolución previsible

La Sociedad matriz confía en alcanzar el Convenio de Acreedores de acuerdo con la propuesta presentada. Se han iniciado los contactos con los acreedores después de la convocatoria de la Junta; hasta el momento son numerosas las adhesiones recibidas y abundantes las muestras de apoyo que sin duda se materializarán en adhesiones.

Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A., fue constituida en el año 1946, es empresa de referencia en la Comunidad Valenciana, y en su larga trayectoria ha pasado por otros momentos de dificultad de los que ha salido reforzada, por lo que, desde la experiencia, se espera una evolución positiva fruto del esfuerzo que está realizando el equipo de personas que forman la organización.

La estructura diversificada del Grupo Cleop, la positiva evolución de las actividades de diversificación, el carácter anticíclico de alguna de ellas, la previsible mejora en el cobro de las deudas de las administraciones públicas clientes del Grupo y la consolidación del área internacional de construcción, así como otras actuaciones ya iniciadas, permiten afrontar el año 2014 con moderado optimismo. Las principales líneas de actuación en los distintos segmentos de actividad son:

- Construcción: consolidación de la actividad internacional y menor actividad en España.
- Gestión y explotación de Servicios Geriátricos: consolidación de los centros gestionados con un incremento de su ocupación.
- Servicio Retirada de Vehículos: mantenimiento de los contratos gestionados.
- Otras actividades: desinversión con la finalidad de reducir el endeudamiento del Grupo.

Política de gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a las actividades que desarrolla y a los mercados en los que opera, que gestiona mediante la identificación, medición y supervisión de las variables que se indican a continuación:

Exposición al riesgo de crédito

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias españolas de primer nivel. En relación con el riesgo de crédito de los deudores comerciales, el Grupo no tiene una exposición significativa en cuanto a su recuperación, debido a que la práctica totalidad de los mismos corresponden a Administraciones Públicas de los diferentes ámbitos (estatal, autonómico y local). No obstante, el retraso del cobro de los créditos con la Administración está generando graves problemas de liquidez a las empresas del Grupo, que tan solo se han ido paliando con los distintos Planes de Pago de Proveedores del Ministerio de Hacienda.

Exposición al riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha producido en los últimos años un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2014.

El deterioro del mercado de obra pública en España, la restricción del crédito por parte de las entidades financieras, el retraso en el cobro de las obligaciones debidas a la Compañía por diversas administraciones públicas y los compromisos de pago derivados de la adquisición de activos, derivaron en que la Sociedad presentara la solicitud de concurso voluntario de acreedores en junio de 2012.

La Sociedad pretende lograr la aprobación de un Convenio de acreedores y alcanzar determinados acuerdos de refinanciación de la deuda privilegiada con objeto de reordenar la estructura de su deuda y adecuar el calendario de sus vencimientos a la generación de caja prevista. Adicionalmente, el Plan de Viabilidad presentado contempla la desinversión de activos no estratégicos con objeto de reducir su endeudamiento. A lo largo del ejercicio 2013, el Grupo ha llegado a importantes acuerdos de refinanciación de parte de la deuda de las sociedades filiales, adaptando los vencimientos a las expectativas actuales de generación de fondos.

Los Administradores de la Sociedad dominante se muestran esperanzados en que la aprobación de un Convenio de acreedores, la suscripción de los acuerdos de refinanciación previstos, el desarrollo del Plan de viabilidad y la evolución de su actividad permitirán al Grupo financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las actuales condiciones del mercado financiero perduren.

Exposición al riesgo de interés

Sin considerar el pasivo concursal de la Sociedad dominante, la mayor parte del endeudamiento del Grupo está referenciado al Euribor. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el traslado de las variaciones del tipo de interés no tendría un efecto muy significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

En la actualidad la exposición a este riesgo es limitada. No obstante, dado el proceso de internacionalización iniciado recientemente, la exposición al riesgo de tipo de cambio aumentará en los próximos años, por lo que la Compañía está valorando la adopción de determinadas medidas para mitigarlo en el futuro.

Exposición a otros riesgos de mercado

Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto el Grupo son los siguientes:

- Ralentización de la licitación de obra pública de la Administración General del Estado (Administración Central, Autonómica y Local). Con objeto de mitigar dicha ralentización, la Sociedad ha implementado un plan de internacionalización que, en este momento, le posibilita la licitación y adjudicación de obra en distintos países del Norte de África, Sudamérica y Centroamérica. A fecha actual, la Sociedad ya ha desarrollado ó está desarrollando obra en Italia, Marruecos, Argelia y Panamá.
- Ralentización del sector inmobiliario. En los últimos ejercicios se ha producido una importante ralentización del sector inmobiliario. Las inversiones inmobiliarias del Grupo son activos considerados no estratégicos y está prevista su desinversión, incluso como dación en pago de deuda de acreedores.
- Mantenimiento y/o renovación de las actuales concesiones de Servicios de retirada de vehículos.
- Concentración de clientes. La cartera de producción contratada a 31 de diciembre de 2013 para los próximos ejercicios diluye el riesgo de concentración significativamente.
- Periodo medio de cobro de las cuentas a cobrar por obra y servicios, vinculado a la tipología de cliente (público/privado).
- Recursos de capital. La financiación externa del Grupo puede estar condicionada por el actual entorno financiero y la difícil situación financiera por la que atraviesa la Sociedad dominante, lo que podría limitar su crecimiento y desarrollo futuro.